

Łódź, 16 czerwca 2023 r.

PNIK-I.4131.523.2023

Rada Gminy w Kiernozi

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.)

zawiadamiam

o wszczęciu z urzędu postępowania określonego w rozdziale 10 ustawy o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr XLV/262/23 Rady Gminy w Kiernozi z dnia 24 maja 2023 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kiernozia w latach 2023 - 2027, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 5 czerwca 2023 r.

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XLV/262/23 Rada Gminy w Kiernozi przyjęła „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kiernozia w latach 2023 - 2027” stanowiący załącznik do ww. uchwały, zwany dalej Programem.

Powyższa uchwała została podjęta m. in. na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

W ocenie organu nadzoru Rada Gminy w Kiernozi nie określiła w rozdziale 1 Programu zatytułowanym „Mieszkaniowy zasób Gminny” prognozy dotyczącej wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w rozbiciu na poszczególne lata, a jedynie ograniczyła się do informacji na temat wielkości gminnego zasobu mieszkaniowego ujętego w formie tabeli (§ 1

ust. 4 Programu). Program również nie zawiera prognozy stanu technicznego budynków wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego z rozłożeniem na lata 2023 - 2027. Powyższe uchybienia naruszają art. 21 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy, zgodnie z którym w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy określić prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

W rozdziale 2 Programu zatytułowanym „Remonty i modernizacja” Rada Gminy w Kiernozi, w § 2 dokonała analizy potrzeb remontowych na lata 2023 - 2027. Natomiast w Programie nie został zawarty plan remontów z rozbiem na poszczególne lata, co nie wypełnia delegacji ustawowej określonej w art. 21 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy.

Ponadto wyjaśnienia wymaga nieuwzględnienie w Programie wszystkich czynników różnicujących stawki czynszu wymienionych w art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W orzecznictwie przyjmuje się, że uchwała rady gminy różnicująca stawki powinna zawierać wszystkie czynniki wymienione w ustawie i nie może żadnego z nich pomijać (wyrok WSA we Wrocławiu z 27 czerwca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wr 171/13). Mając powyższe na uwadze, w § 4 ust. 2 Programu określającego warunki podwyższenia czynszu nie wzięto pod uwagę takich czynników jak: położenie budynku, położenie lokalu w budynku oraz ogólnego stanu technicznego budynku. Natomiast Rada w Programie nie określiła w ogóle warunków obniżania czynszu.

W ocenie organu nadzoru Rada nie wypełniła także delegacji ustawowej wynikającej z art. 21 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy, tj. nie uregulowała sposobów i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz nie wskazała, czy przewiduje zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach obowiązywania Programu. Natomiast w rozdziale 5 Programu, który zgodnie z tytułem ma zawierać te regulacje, Rada zawarła jedynie zapis odnoszący się do tego jaki podmiot zarządza mieszkaniowym zasobem Gminy Kiernozia. Powyższe uregulowanie nie stanowi ani zasad, ani też sposobu zarządzania nieruchomościami.

W rozdziale 6 Programu zatytułowanym „Finansowanie gospodarki mieszkaniowej”, w § 6 ust. 2 została określona w formie tabeli wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób gminy Kiernozia zaplanowanych na lata 2023 - 2027. Jednakże w sposób nieprawidłowy zostały określone łącznie koszty remontów i modernizacji wbrew dyspozycji zawartej w art. 21 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy, która wymaga ich podziału. Ponadto w ww. tabeli nie zostały określone koszty inwestycyjne.

Wobec powyższego w terminie do 23 czerwca 2023 r. proszę o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie. Wyjaśnienia należy przesłać do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej ePUAP: /lodzuw/skrytka.

Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

Justyna Szymańska-Chłodzińska
**Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru
i Kontroli**

Do wiadomości:

Wójt Gminy Kiernozia